

Bản án số: 189 /2022/DS-PT

Ngày: 04-8-2022.

*V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử
dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng
nhận Q quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng
thế chấp”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa Pên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký Pên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia Pên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 7 năm 2022 và ngày 04 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Q quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2022/Q Đ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971.

1.2 Bà Nguyễn Thị Út H, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ Q quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà Út H: Ông Thái Hoàng D - Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa Bình thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Dương Thị Q, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy Q quyền của bà Q uyên: Ông Lê Văn Lâm, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Theo giấy ủy Q quyền ngày 02/11/2021).

3. Người có Q quyền lợi, nghĩa vụ liên Q uan:

3.1 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - có yêu cầu độc lập. Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, Q uận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy Q quyền: Bà Huỳnh Thị Kim K - Chức vụ: Giám đốc Agribank - Chi nhánh Bắc Đ; ông Hồ Tấn K1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Agribank - Chi nhánh Bắc Đ (Theo giấy ủy Q quyền ngày 22/11/2021). Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2 Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Ô 7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3 Chị Lê Thị Thu V, sinh năm 1992.

Địa chỉ: xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.4 Văn phòng công chứng Trần Văn C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Ấp Bình Tiền 1, xã Đ Hạ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.5 Văn phòng công chứng Trần Hữu T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu T - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H.

(Ông T, bà Út H, ông Lâm, ông Kha, Luật sư Dũng có mặt tại Pên tòa, những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/6/2021, lời trình bày trong Q uá trình giải Q uyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H trình bày: Ngày 12/11/2020, vợ chồng ông T, bà Út H có vay của bà Dương Thị Q số tiền 800 triệu đồng, hai bên có ký giấy vay tiền ghi rõ có thể chấp Q quyền sử dụng đất thửa đất số 163. Đồng thời, bà Q yêu cầu ông T, bà Út H ký hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất thửa

đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Trần Văn C để đảm bảo cho số tiền vay, nhưng thực chất ông T, bà Út H không có chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất cho bà Q uyên. Sau khi vay tiền ông T, bà Út H liên hệ bà Q trả lại tiền vay để chuộc lại giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất thì bà Q không đồng ý, sau đó được biết bà Q đã thế chấp Q quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng.

Nay, ông T và bà Út H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất ngày 12/11/2020 giữa ông T, bà Hai và bà Dương Thị Q tại Văn phòng công chứng Trần Văn C, hủy giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Dương Thị Q ; vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Q với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Dương Thị Q người đại diện là ông Lê Văn Lâm trình bày: Ngày 12/11/2020, ông T và bà Q có vay của bà Dương Thị Q số tiền 800 triệu đồng, lãi suất 1%/tháng. Việc vay tiền có lập giấy mượn tiền, có chữ ký xác nhận của ông T, bà Hai. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký Giấy mượn tiền; ông T và bà Hai giao cho bà Q một giấy chứng nhận Q SDD thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi vay tiền, cùng ngày ông T và bà Hai có gặp bà Q đề nghị chuyển nhượng thửa đất số 163 với giá 8 tỷ đồng. Đối với 800 triệu tiền vay, hai bên thống nhất không cần trừ vào tiền chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất, bà Q đã giao đủ số tiền 8 tỷ đồng cho ông T, bà Hai. Ông T và bà Hai đã giao toàn bộ Q quyền sử dụng đất và nhà cho bà Q uyên, nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà Q để cho ông T, bà Hai ở tạm lại. Bà Q đã làm thủ tục và để đứng tên trên Giấy chứng nhận Q SDD thửa đất số 163, sau đó thế chấp Q quyền sử dụng phần đất này tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để vay tiền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Hai, bà Q không đồng ý vì ông T và bà Hai đã chuyển nhượng Q quyền sử dụng thửa đất số 163 cho bà Q uyên. Đối với số tiền vay 800 triệu đồng bà Q không có yêu cầu giải Q quyết trong vụ án này. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất, bà Q không yêu cầu giải Q quyết hậu Q quả pháp lý của việc vô hiệu hợp đồng, nếu có yêu cầu bà Q sẽ khởi kiện vụ án khác.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Agribank, bà Q đồng ý với số tiền gốc và lãi như Ngân hàng yêu cầu, nhưng xin thời gian 12 tháng để thanh toán nợ, trong trường hợp không thanh toán được, bà Q đồng ý để Ngân hàng yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Những người có Q quyền lợi, nghĩa vụ liên Q uan:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)

có đơn yêu cầu độc lập ngày 16/9/2021 đại diện theo ủy Q quyền ông Hồ Tấn KI trình bày: Ngày 27/01/2021, bà Dương Thị Q có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 6619-LAV-202100270 với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đ Long An để vay số tiền 5.700.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để kinh doanh, lãi suất cho vay 10%/năm. Để đảm bảo cho số tiền vay, hai bên đã ký Hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất số 210072/HĐTC ngày 26/01/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T. Tài sản thế chấp là Q quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1405, 163, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất, Q quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 109068 và CS565393 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 07/8/2019, 01/8/2019 cho bà Dương Thị Q đứng tên. Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền 5.700.000.000 đồng cho bà Q uyên. Tuy nhiên, trong Q uá trình thực hiện hợp đồng, bà Q đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán ghi trong Hợp đồng đã ký kết, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Q thanh toán toàn bộ số tiền đã vay, cụ thể:

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu bà Dương Thị Q thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc 5.700.000.000 đồng, lãi là 306.741.096 đồng (tính đến ngày 16/9/2021). Yêu cầu bà Dương Thị Q thanh toán lãi phát sinh theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng từ ngày 17/9/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp bà Dương Thị Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng thửa đất số 1405, 163, tờ bản đồ số 10, 16-1, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp vô hiệu, khi nhận thế chấp bà Q là người trực tiếp dẫn cán bộ thẩm định của Agribank xuống xem thực tế đối với phần đất, khi thẩm định thực tế Ngân hàng không gặp và hoàn toàn không biết nguyên đơn nên Ngân hàng không biết về giao dịch trước đó giữa nguyên đơn với bà Q uyên; việc nhận thế chấp của Ngân hàng là đúng trình tự, thủ tục.

2. Ông Nguyễn Hoàng P trình bày: ông là con của ông T, bà Hai, thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Hai, ông không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị xin được vắng mặt trong suốt Q uá trình Tòa án giải Q quyết vụ án.

3. Bà Lê Thị Thu V trình bày: Bà đang thuê ki ốt trên phần đất tranh chấp của ông T và bà Hai để kinh doanh dịch vụ, bà không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị xin được vắng mặt trong suốt Q uá trình Tòa án giải Q quyết vụ án.

4. Văn phòng công chứng Trần Văn C có văn bản nêu ý kiến tại công văn số 37/CV-VPCC ngày 03/11/2021: Ngày 12/11/2020, Văn phòng công chứng Trần Văn C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất số công chứng 15917, Q quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H và bà Dương Thị Q tại VPCC Trần Văn C đối với Q quyền sử

dụng tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo Q uy định pháp luật. Văn phòng công chứng không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị được vắng mặt trong suốt Q uá trình Tòa án giải Q uyết vụ án.

5. Văn phòng công chứng Trần Hữu T có văn bản nêu ý kiến tại công văn số 37/CV-VPCC ngày 17/11/2021: Ngày 26/01/2021, Văn phòng công chứng Trần Hữu T có công chứng hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất số 210072/HĐTC giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) với bà Dương Thị Q số công chứng: 647, Q uyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với Q quyền sử dụng thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 10; thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo Q uy định pháp luật. Văn phòng công chứng không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị được vắng mặt trong suốt Q uá trình Tòa án giải Q uyết vụ án

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 124, 131, 133, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 26 Nghị Q uyết 326/2016/UBTVQ H14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q uốc hội Q uy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, Q uản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H đối với bà Dương Thị Q về việc tranh chấp “Tranh chấp liên Q uan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Q uyết định cá biệt”.

Tuyên bố văn bản công chứng sau đây vô hiệu: Văn bản công chứng số 15917, Q uyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2020 của Văn phòng công chứng Trần Văn C theo hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H và bà Dương Thị Q đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự có Q quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về hậu Q uả pháp lý của việc tuyên bố các văn bản công chứng nêu trên vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần văn bản công chứng số 647, Q uyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 của Văn phòng công chứng Trần Hữu T theo hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất số 210072/HĐTC giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) với bà Dương Thị Q đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với bà Dương Thị Q về việc tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà Dương Thị Q có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc còn nợ là 5.700.000.000 đồng và tiền lãi là 565.399.350 đồng. Tổng cộng là 6.265.399.350 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 12/01/2022).

Kể từ ngày 13/01/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, bà Dương Thị Q phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi Q uá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 6619-LAV-202100270 ngày 27/01/2021 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Trường hợp bà Dương Thị Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) được Q quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp gồm:

- Q quyền sử dụng thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất và Q quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất số CT 109068 do Sở TN và MT tỉnh Long An cấp ngày 07/8/2019 cập nhật thay đổi biên động ngày 28/12/2020 sang cho bà Dương Thị Q theo Hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất số 210072/HĐTC ngày 26/01/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T.

- Q quyền sử dụng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất và Q quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất số CS565393 do Sở TN và MT tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2019 cập nhật thay đổi biên động ngày 19/11/2020 sang cho bà Dương Thị Q theo Q uy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng và án phí, Q quyền kháng cáo, Q quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/01/2022, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam là ảnh hưởng hưởng nghiêm trọng đến Q quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà; Tòa án nhân dân huyện Đ xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình là không có cơ sở. Nay ông, bà đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm là chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H.

Tại Pên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H do ông T đại diện trình bày: Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung kháng cáo, xét xử

sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông và bà Út H.

Người bảo vệ Q quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Thái Hoàng D phát biểu: Đối với hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà Út H với bà Q uyên, hợp đồng này là xuất phát từ việc mượn tiền. Ông Lâm đại diện bà Q cũng thừa nhận có việc bà Q cho ông T, bà Hai mượn số tiền 800 triệu đồng và đã nhận tiền lãi 48 triệu đồng. Đối với số tiền 8 tỷ đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất, bà Q cho rằng không giao tại Văn phòng công chứng mà giao tiền tại nhà. Với một số tiền lớn như vậy mà chỉ có một mình bà Q giao là không phù hợp. Phía Ngân hàng khi cho bà Q vay tiền thế chấp Q quyền sử dụng đất và Q quyền sở hữu nhà ở, khi Ngân hàng đi xem xét thẩm định thực tế, bà Q không có chìa khóa vào nhà nhưng vẫn đồng ý cho vay mà không làm rõ căn nhà này là của ai là chưa làm hết trách nhiệm của cán bộ tín dụng; bên cạnh đó khi các bên nhận chuyển nhượng, nhận thế chấp tài sản, nhưng lại không thông báo cho người thứ ba đang thuê đất. Ngoài ra, bà Q không có chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 8 tỷ đồng, trong khi hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200 triệu đồng và bà Q giao cho ông T, bà Hai số tiền 8 tỷ đồng, nhưng lại không khấu trừ số tiền nợ vay 800 triệu trước đó là cũng không phù hợp. Ngoài ra, ông T và bà Hai đang ở ổn định trên đất tranh chấp và vẫn còn buôn bán, nhưng Ngân hàng không xác minh làm rõ mà cho bà Q vay tiền và nhận thế chấp Q quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này Ngân hàng cũng có lỗi và không được xem là người thứ ba ngay tình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đại diện ông Lê Văn Lâm trình bày: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Q không đồng ý, vì hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất ngày 12/11/2020 được Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng thực là do ông T và bà Hai có đơn đề nghị công chứng hợp đồng, sau khi hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất tại thửa đất số 163, bà Q đã được cấp giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất. Như vậy, việc bà Q vay tiền của Ngân hàng và thế chấp Q quyền sử dụng đất tại thửa đất số 163 là phù hợp với Q uy định vì Q quyền sử dụng đất là của bà Q đứng tên giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà Hai.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam do ông Hồ Tấn K1 trình bày: Đối với hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đề nghị giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên. Tuy nhiên, đối với hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất số 210072/HĐTC ngày 26/01/2021 được Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực cùng ngày, Ngân hàng xin thay đổi yêu cầu độc lập, chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Q và Agribank cụ thể: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1405 và một phần thửa đất số 163 tại vị trí khu A, diện tích 236,5m², loại đất ở tại đô thị, theo Mảnh trích đo ngày 25/7/2022 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung nghĩa thực hiện phân khu và theo Mảnh

trích đo số 392-2021 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung nghĩa đo vẽ ngày 10/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/11/2021. Đối với phần đất tại vị trí khu B diện tích 264,2m², loại đất ở tại đô thị, theo Mảnh trích đo ngày 25/7/2022 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung nghĩa thực hiện phân khu và theo Mảnh trích đo số 392-2021 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung nghĩa đo vẽ ngày 10/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/11/2021, Ngân hàng đồng ý vô hiệu theo yêu cầu của ông T, bà Hai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia Phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng:

Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng Q uy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các Q quyền và nghĩa vụ theo Q uy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Q uan hệ tranh chấp không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ đơn khởi kiện ngày 7/6/2021 (BL18), nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định Q uan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy Q uyết định cá biệt; hợp đồng tín dụng*”. Đề nghị xác định lại Q uan hệ tranh chấp cho đúng với đơn yêu cầu khởi kiện cũng như trình bày của nguyên đơn trong Q uá trình giải Q uyết vụ án.

2. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý một phần bản án sơ thẩm, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải Q uyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Hai và bà Q uyên, không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động từ ông Nguyễn Văn T sang tên bà Dương Thị Q và giữ nguyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà Q tại thửa đất số 163 là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng đã thay đổi yêu cầu của mình là đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tại thửa đất số 163, cụ thể là vô hiệu diện tích đất tại vị trí khu B theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/7/2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ. Xét thấy đây là sự tự nguyện của Ngân hàng, không vi phạm điều cấm và không trái với Q uy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Vì vậy, yêu cầu hủy giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất do bà Q đứng tên cần được chấp nhận một phần tại vị trí khu B, nguyên đơn được Q quyền đi đăng ký kê khai lại phần đất tại vị trí B theo Mảnh trích đo địa chính ngày 25/7/2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H. Sửa một phần Bản án sơ thẩm theo Q uy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng P, bà Lê Thị Thu V, đại diện Văn phòng công chứng Trần Văn C và đại diện Văn phòng công chứng Trần Hữu T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[1.3]. Về Thẩm quyền giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. Về xác định quan hệ tranh chấp xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần xác định lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp là “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H với bà Dương Thị Q đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H và bà Dương Thị Q được ký kết ngày 12/11/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C. Xét thấy, hợp đồng này đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015. Ông T, bà Út H trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho việc vay tiền của bà Q uyên, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q uyên. Ông T, bà Hai xuất trình được chứng cứ là Giấy vay tiền ghi nội dung ông T, bà Hai vay của bà Q số tiền 800.000.000 đồng cùng ngày 12/11/2020. Mặt khác, bà Q cũng có lời trình bày xác nhận có ký giấy vay tiền cùng ngày 12/11/2020 với ông T, bà Hai. Nội dung giấy vay tiền ghi rõ ông T, bà Hai vay số tiền 800.000.000 đồng của bà Q và thế chấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn T đứng tên. Như vậy, lời trình bày của ông T, bà Hai là có căn cứ và phù hợp với lời xác nhận của bà Q là có cho ông T, bà Hai vay số tiền 800.000.000 đồng. Từ đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Hai và bà Q được ký kết là nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản, bản chất giao dịch giữa ông T, bà Hai với bà Q là giao dịch vay tài sản với số tiền 800.000.000 đồng, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay ông T, bà Hai vẫn đang quản lý và sử dụng đất, không có việc

giao nhận đất giữa ông T, bà Hai và bà Q uyên. Mặt khác, trên đất còn tồn tại căn nhà của ông T, bà Hai đang ở nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất, không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cụ thể là nhà. Ông Lâm đại diện cho bị đơn trình bày cùng ngày 12/11/2020, ông T và bà Hai có gặp bà Q đề nghị chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, loại đất ODT, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 8 tỷ đồng, được hai bên đồng ý và đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Q đã giao cho ông T, bà Hai đủ số tiền 8 tỷ đồng tại nhà ông T. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất và nhà, nên bà Q để cho ông T, bà Hai tiếp tục ở tạm lại nhưng việc thỏa thuận này chỉ nói miệng không xuất trình được chứng cứ, chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà Q do ông Lâm đại diện.

Từ những phân tích trên xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H và bà Dương Thị Q đối với thửa đất số 163, diện tích 619,6m², tờ bản đồ số 16-1, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng thực ngày 12/11/2020 bị vô hiệu là có căn cứ và phù hợp theo Q quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3]. Hậu Q uả của hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất ngày 12/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H và bà Dương Thị Q đối với thửa đất số 163, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu. Xét thấy, do hợp đồng bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, nên căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể đối với Hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H và bà Dương Thị Q là giả tạo, nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản. Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch vay tài sản giữa ông T, bà Hai và bà Q bị che giấu vẫn có hiệu lực. Tuy nhiên trong Q uá trình giải Q quyết vụ án, bà Dương Thị Q do ông Lâm đại diện không yêu cầu ông T, bà Hai thanh toán số tiền vay trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp và có căn cứ. Bà Q có Q quyền khởi kiện đối với ông T, bà Hai yêu cầu trả số tiền vay bằng vụ án khác.

[2.4]. Xét yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) về việc yêu cầu bà Dương Thị Q trả số tiền vay 5.700.000.000 đồng và tiền lãi là 565.399.350 đồng (tính đến ngày 12/01/2022). Tổng cộng gốc và lãi là 6.265.399.350 đồng và yêu cầu bà Q tiếp tục thanh toán lãi suất phát sinh trên số tiền gốc theo mức lãi suất ghi trong hợp đồng tín dụng tính từ ngày 13/01/2022 cho đến khi bà Q thanh toán đầy đủ số tiền vay. Q uá trình giải Q quyết vụ án, ông Lâm đại diện cho bà Q đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Ông Lâm đề nghị cho bà Q thời hạn 12 tháng để thanh toán đủ nợ cho Ngân hàng nhưng phía Ngân hàng không đồng ý nên không có căn cứ để xem xét. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc bà Q trả số tiền vay gốc và lãi là 6.265.399.350 đồng là

có căn cứ và phù hợp với Q uy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.5]. Xét hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận Q quyền sử dụng số CS565393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2019 cho ông Nguyễn Văn T, cập nhật thay đổi biến động ngày 19/11/2020 sang tên cho bà Dương Thị Q và giấy chứng nhận Q quyền sử dụng số CT 109068 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 07/8/2019, cập nhật thay đổi biến động ngày 28/12/2020 sang tên cho bà Dương Thị Q. Đại diện Ngân hàng trình bày trong trường hợp bà Q không có khả năng thanh toán tiền vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, việc chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T sang bà Dương Thị Q ngày 19/11/2020 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất xác định là vô hiệu theo nhận định tại nhận định mục [2.2]. Xét thấy, đối với trường hợp này khi Ngân hàng nhận thế chấp Q quyền sử dụng đất từ bà Q uyên, phía Ngân hàng hoàn toàn không biết được hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Hai với bà Q bị vô hiệu do giả tạo; hồ sơ vay vốn và hồ sơ thế chấp của bà Q hợp lệ nên Ngân hàng nhận đăng ký thế chấp. Mặt khác, việc vay tiền giữa ông T, bà Hai và bà Q lại được các bên thống nhất cụ thể được giao kết bằng hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất. Tại Pên tòa, ông T khẳng định có biết được nội dung và nhận thức được văn bản đã ký tại Văn phòng công chứng Trần Văn C là Hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất thửa đất số 163 cho bà Q uyên, nhưng vì ông tin tưởng bà Q nên vẫn đồng ý ký. Xét thấy, đây là lỗi chủ Q uan của cả hai bên và ông T, bà Hai và bà Q đã gian dối trước mặt Công chứng viên để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất dẫn đến việc bà Q được cấp giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất và xác lập hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất với Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hợp đồng thế chấp giữa bà Q và Ngân hàng không bị vô hiệu đối với thửa đất số 163 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp này có hiệu lực là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Pên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng ông Hồ Tấn K1 đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 163 tại vị trí khu B diện tích 264,2 m² theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022. Xét thấy, sự tự nguyện này của đại diện Ngân hàng là phù hợp với Q uy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho phía ông T, bà Hai nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng.

[2.6]. Đối với tài sản trên thửa đất số 163 xét thấy: Căn cứ vào báo cáo đề xuất cho vay do Ngân hàng cung cấp thì Ngân hàng đã tiến hành thẩm định giá đối với Q quyền sử dụng đất tại thửa đất số 163, thực tế trên thửa đất có căn nhà mà ông T, bà Hai đang sinh sống, khác với hiện trạng thể hiện trên Giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất là đất trống. Ngân hàng đồng ý dùng tài sản này để bảo đảm cho số tiền vay của bà Q và nêu rõ “khách hàng không cung cấp các giấy tờ pháp lý có liên Q uan đến công trình xây dựng, do đó không ước tính giá

trị công trình xây dựng”. Theo hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất tại mục 6.4 Điều 6 có thỏa thuận rõ “bên A có Q quyền xử lý tài sản bảo đảm là Q quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở chưa có giấy chứng nhận Q quyền sở hữu) để thu hồi nợ” nhưng nhà ở, công trình kiến trúc và các tài sản khác trên đất thuộc Q quyền sở hữu của ông T, bà Bé Hai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử lý tài sản thế chấp theo Q quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2.7]. Đối với giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất số CS 565393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2019, cập nhật thay đổi biến động ngày 19/11/2020 sang cho bà Dương Thị Q. Xét thấy, tại Pên tòa phúc thẩm do Ngân hàng đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 163 tại vị trí tại khu B diện tích 264,2 m² theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022. Từ đó, có căn cứ hủy một phần giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất số CS 565393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2019, cập nhật thay đổi biến động ngày 19/11/2020 sang cho bà Dương Thị Q tại vị trí khu B diện tích 264,2 m² theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022. Ông T và bà Hai được Q quyền đăng ký, kê khai để được cấp lại giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất theo Q quy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 tại vị trí đất tại khu B diện tích 264,2 m², tại thửa đất 163 theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022.

Từ nhận định trên: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H và phát biểu của người bảo vệ Q quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T, bà Hai là có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 30.000.000 đồng. Buộc bà Dương Thị Q phải chịu toàn bộ là 30.000.000 đồng. Số tiền này ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H đã tạm nộp 28.000.000 đồng, Ngân hàng đã tạm nộp 2.000.000 đồng đồng. Như vậy, bà Dương Thị Q có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H số tiền 28.000.000 đồng và hoàn trả cho Ngân hàng 2.000.000 đồng đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí xác minh, phân khu bản vẽ tại cấp phúc thẩm là 30.000.000 đồng, số tiền này Ngân hàng tự nguyện chịu, Ngân hàng đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1]. Bà Dương Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí đối với việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H với bà Dương Thị Q và phải chịu 114.265.400 đồng án phí đối với số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng theo Q quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 26 Nghị Q quyết số 326/2016/UBTVQ H14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q uốc hội Q quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, Q quản lý và sử dụng án phí và lệ phí

[5.2]. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H không phải chịu án phí, do kháng cáo được chấp nhận một phần.

[7] Các Q quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Q UYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 296, Điều 244, Điều 272, Điều 273 và Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 324, Điều 325, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 100 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị Q quyết 326/2016/UBTVQ H14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q uốc hội Q uy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, Q uản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H đối với bà Dương Thị Q về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Q quyền sử dụng đất ngày 12/11/2020.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng thực số 15917, Q uyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H và bà Dương Thị Q tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, diện tích 619,6m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

1.2. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về hậu Q uả pháp lý của việc tuyên bố các văn bản công chứng nêu trên vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất số 210072/HĐTC ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với bà Dương Thị Q .

Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 210072/HĐTC ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với bà Dương Thị Q vị trí đất tại khu B diện tích 264,2 m², tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022 và Mảnh trích đo địa chính số 392-2021 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 10/6/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/11/2021.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu hủy giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2019 cho ông Nguyễn Văn T cập nhật thay đổi biến động ngày 19/11/2020 sang cho bà Dương Thị Q đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, diện tích 619,6m² mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất tại khu B diện tích 264,2 m², tại thửa đất 163, tờ bản đồ số 16-1, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022 và Mảnh trích đo địa chính số 392-2021 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 10/6/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/11/2021.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H được Q quyền đến cơ Q uan Nhà nước có thẩm Q quyền để đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất theo Q uy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 đối với vị trí đất tại khu B diện tích 264,2 m², tại thửa đất 163, tờ bản đồ số 16-1, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022 và Mảnh trích đo địa chính số 392-2021 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 10/6/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/11/2021.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H về yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất số 210072/HĐTC ngày 26/01/2021 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với bà Dương Thị Q vị trí đất tại khu A diện tích 236,5 m², tại thửa đất 163, tờ bản đồ số 16-1, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022 và Mảnh trích đo địa chính số 392-2021 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 10/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/11/2021.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu hủy giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/8/2019 cho ông Nguyễn Văn T cập nhật thay đổi biến động ngày 19/11/2020 sang cho bà Dương Thị Q đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, diện tích 619,6m² mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất tại khu A diện tích 236,5 m², tại thửa đất 163, tờ bản đồ số 16-1, mục đích sử

dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022 và Mạnh trích đo địa chính số 392-2021 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 10/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/11/2021 để đảm bảo cho việc thanh toán nợ cho Ngân hàng.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với bà Dương Thị Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất.

6.1. Buộc bà Dương Thị Q có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc còn nợ là 5.700.000.000 đồng và tiền lãi là 565.399.350 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là 6.265.399.350 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 12/01/2022).

6.2. Kể từ ngày 13/01/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, bà Dương Thị Q còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi Q uá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6619-LAV-202100270 ngày 27/01/2021 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

6.3. Trường hợp bà Dương Thị Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) được Q quyền yêu cầu cơ Q uan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp gồm:

6.3.1. Q quyền sử dụng tại thửa đất số 1405, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất và Q quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất số CT 109068 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 07/8/2019 cập nhật thay đổi biên động ngày 28/12/2020 sang tên cho bà Dương Thị Q theo Hợp đồng thế chấp Q quyền sử dụng đất số 210072/HĐTC ngày 26/01/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T.

6.3.2. Một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 16-1, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất và Q quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất số CS565393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 01/8/2019 cập nhật thay đổi biên động ngày 19/11/2020 sang cho bà Dương Thị Q . Vị trí đất tại khu A diện tích 236,5 m², tại thửa đất 163, tờ bản đồ số 16-1, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/7/2022 và Mạnh trích đo địa chính số 392-2021 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 10/6/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/11/2021.

7. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 30.000.000 đồng. Buộc bà Dương Thị Q phải chịu toàn bộ là 30.000.000 đồng. Số tiền này ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H đã tạm nộp 28.000.000 đồng, Ngân hàng đã tạm nộp 2.000.000

đồng. Như vậy, bà Dương Thị Q có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H số tiền 28.000.000 đồng và hoàn trả cho Ngân hàng 2.000.000 đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí xác minh, phân khu bản vẽ tại cấp phúc thẩm là 30.000.000 đồng, số tiền này Ngân hàng tự nguyện chịu, Ngân hàng đã nộp xong.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo Q uy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có Q uy định khác.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Bà Dương Thị Q phải chịu 114.565.400 đồng án phí.

8.2. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Út H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T và bà Hai số tiền 900.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0007679 ngày 09/6/2021; số 0007709 và số 0007710 cùng ngày 29/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

8.3. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng phí đã nộp là 57.004.000 đồng theo biên lai thu số 0008751 ngày 06/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009550 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Út H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009821 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

11. Trường hợp bản án, Q uyết định được thi hành theo Q ui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có Q quyền thoả thuận thi hành án, Q quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Q ui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Q ui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THA huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PÊN TÒA**

Phùng Thị Cẩm Hồng

